

近年、全国で公共施設の外壁落下といった老朽化に伴う事故が発生しており、本市においても市有建築物のうち築30年以上の施設が半数を超え、その対策は急務である。そこで、限られた人員・財源で持続可能な市有建築物の適正管理を実現できる体制について検討を行い、施設の長寿命化の推進を図る。

◆ 市有建築物※における施設老朽化に伴う雨漏り等の不具合に対して、以下の要因から修繕実施が不具合の発生に追いついておらず、事故や施設休館等の発生リスクが潜在している。（図1参照）※学校、市営住宅を除く

① 点検と修繕を別発注しているため、点検（不具合確認）から修繕実施までに時間を要する。

(点検実施(不具合確認)→業者相談→修繕内容決定→見積徴取→契約→修繕実施→支払)

施設所管課

② 修繕発注に技術的知見が必要であり、施設所管課職員（事務職）では対応が難しい。

(業者選定、見積内容等の妥当性判断など)

◆ 今後、施設の老朽化に伴い、不具合が増加する。(図2参照)
(築30年以上の施設が58.8%、令和16年度には81.5%)



不具合事例①：天井から雨漏り
⇒天井落下や漏電等の恐れ



不具合事例②：排水口の枯葉詰まり
⇒屋上に雨水が溜まったままとなり
雨漏りの恐れ



不具合事例③：鉄蓋の腐食
⇒通行人落下の恐れ

約1620件

約1680件

約1760件

R4 R5 R6

 新規に確認された不具合
 過年度から未解消の不具合

※法定点検等で確認された不具合に限る。(突発的な不具合は含まない)

Construction Year Range	Percentage
50 years or more	7.3%
40 years or more but less than 50 years	25.5%
30 years or more but less than 40 years	26.0%
20 years or more but less than 30 years	22.7%
20 years or less	18.5%
Total for 30 years or more	58.8%

(R4.3 熊本市公共施設等総合管理計画より)

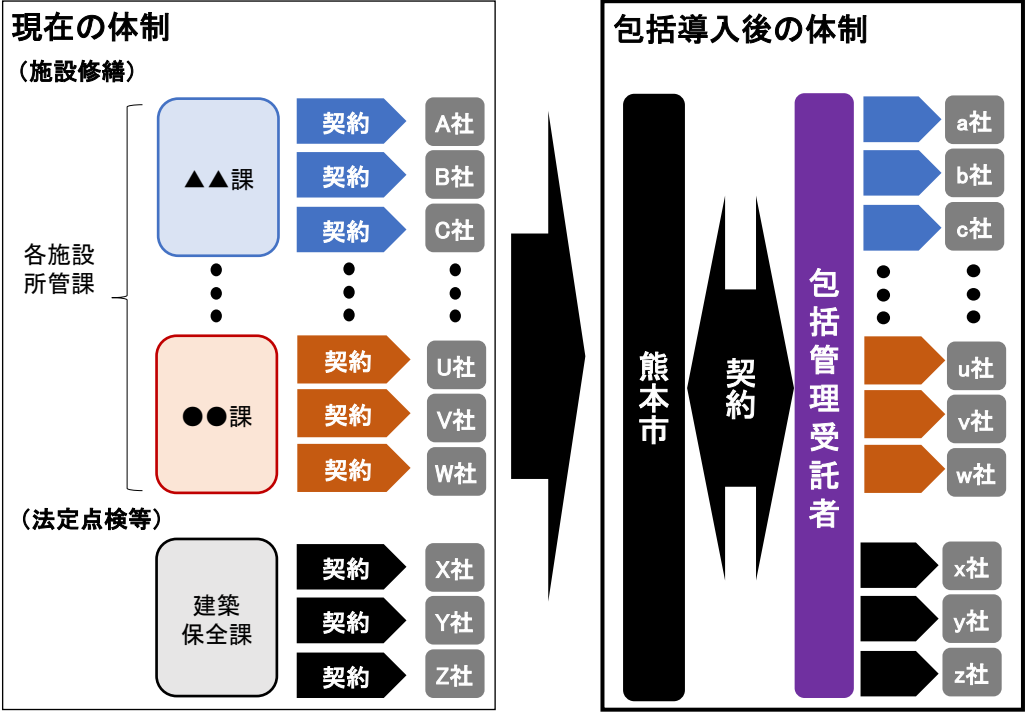
2. 対応案の検討

◆ 市有建築物の安全性を確保するため、不具合確認から修繕の実施までをより迅速化できるよう、技術的知見がある者が点検と修繕を一元化して実施できる体制構築が必要である。

点検及び施設修繕を技術的知見を持つ専門業者へ委託する包括管理業務委託の導入について検討する。

💡 包括管理業務委託の概要 💡

- 施設所管課毎に発注している施設修繕や、建築保全課で発注している法定点検等など施設管理に係る業務について、複数年度にわたり一括業務として委託する手法。



💡 期待される効果 💡

- ① 施設管理水準の向上**
 - ・法定点検等と施設修繕を一元化し、技術的知見を持つ専門業者が対応することで、不具合確認から修繕実施までの迅速化、事故等の防止及び施設の長寿命化を推進。
- ② より専門性の高い業務へ人員を注力**
 - ・施設所管課毎に発注している施設修繕、建築保全課発注の法定点検等を一括して委託することで、市職員がより専門性の高い業務に専念できる業務時間を確保。
- ③ トータルコストの抑制**
 - ・包括管理受託者には維持管理費（点検・修繕費）に加え、発注・監督業務等に係る経費としてマネジメント費が必要となるが、包括管理導入によって圧縮が見込まれる職員人件費によりトータルコストの抑制が可能。